negócios
negocios.pt
24-06-2015

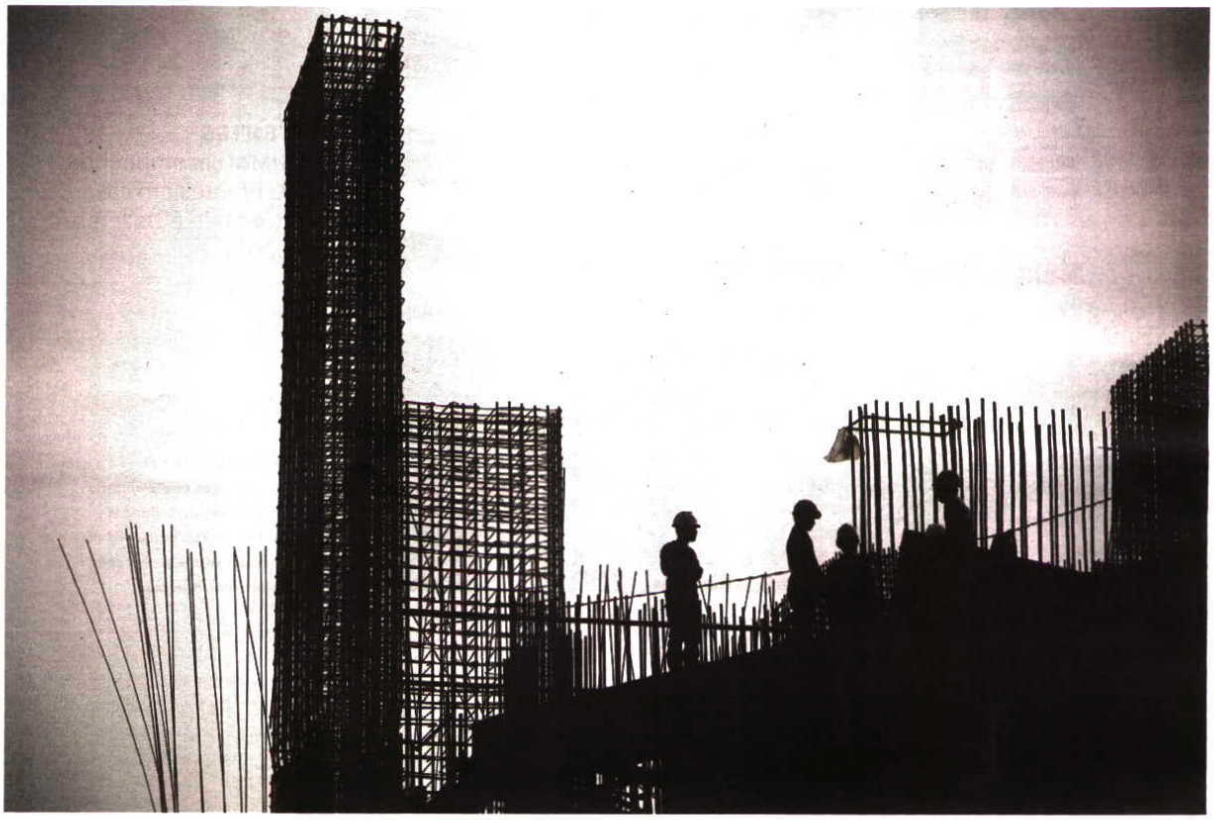
DIREITO IMOBILIÁRIO

Advogados cautelosos quanto à retoma no sector da construção

O primeiro trimestre deste ano trouxe boas notícias ao sector da construção. Ainda assim, quem no sector jurídico trabalha esta área pede cautela a quem se atreva a falar em crescimento sustentado.

JOÃO MALTEZ
jmaltez@negocios.pt

Nyimas Laula/Reuters



Os números do primeiro trimestre revelam que o sector da construção voltou a crescer ao fim de... 13 anos.

Ao fim de 13 anos, o sector da construção civil voltou a crescer. De acordo com a Confederação Portuguesa da Construção e do Imobiliário, no primeiro trimestre deste ano o investimento sectorial aumentou 8,5%. Será este um crescimento sustentado? Os prestadores de serviços jurídicos nesta área da economia admitem que a situação melhorou, mas aconselham cautela nas conclusões a retirar dos números divulgados.

Filipa Arantes Pedroso, especialista no sector do imobiliário e sócia da firma de advogados Morais Leitão, defende que "não é possível afirmar que o crescimento é sustentado, pois depende de vários factores, sendo que alguns são externos".

Esta perspectiva é de resto partilhada por Francisco Pereira Miguel, coordenador do departamento de Direito Imobiliário da SRS. Segundo este advogado, há de facto mais procura de serviços jurídicos no sector, "no entanto, quando falamos em crescimento sustentado, devemos ser cautelosos na forma como entendemos este aumento significativo do investimento imobiliário e a sua verdadeira repercussão no sector da construção". Porquê?, porque "o impacto do investimento imobiliário varia muito em função do tipo de operações imobiliárias e dos segmentos de mercado para onde é canalizado o investimento".

João Torroaes Valente, counsel do departamento de Imobiliário da Uría Menéndez-Proença de Carvalho, frisa mesmo que "a sustentabilidade ou não deste crescimento durante o segundo semestre de 2015 dependerá, muito, da maior abertura dos bancos ao financiamento da actividade de promoção e construção imobiliária em Portugal". Tal como adianta, das instituições bancárias "depende o crescimento da economia e, neste particular, da actividade de promoção e construção imobiliária".

Outro especialista em direito imobiliário, Pedro Almeida e Sousa, sócio da Telles, lembra que "o sector da construção teve uma quebra de tal dimensão" que não é fácil perceber "qual o impacto dos números, nem se esse impacto sectorial inclui as transacções do imobiliário, essa sim com um crescimento significativo".

Folga financeira fornece indicações positivas

Ainda assim, o advogado Domingos Cruz, sócio da CCA-Ontier, sustenta que a procura de serviços jurídicos no departamento imobiliário da sua sociedade "está em linha com os resultados publicados pela Confederação Portuguesa da Construção e do Imobiliário". Em sua opinião, "é notório e patente o aumento de procura tanto na aquisição pelo consumidor final, como para desenvolvimento e promoção".

De igual modo, Miguel Pena Machete, sócio da Serra Lopes, Cortes Martins (SLCM), entende que se "poderá considerar esta inversão de tendência para um crescimento positivo como um movimento sustentado e crescente". Para este advogado, "a maior folga financeira da economia que se vai sentindo permitiu que tanto os investidores ou proprietários nacionais, como os internacionais, tenham procurado rentabilizar os seus activos ou procurado transaccioná-los em condições de mercado mais atractivas". ■

negocios
negocios.pt
24-06-2015

Reabilitação urbana e fundos estrangeiros reanimam serviços jurídicos

No sector da prestação de serviços jurídicos às empresas, a área de prática de direito imobiliário foi uma das mais afectadas em período de crise. Afinal, um reflexo da conjuntura negativa que no mesmo período marcou a construção civil e as obras públicas. Há contudo investidores, sobretudo estrangeiros, que estão a voltar. E há também a aposta na reabilitação urbana, que é vista com bons olhos.

Miguel Pena Machete, sócio da Serra Lopes, Cortes Martins, sustenta que muito embora estes movimentos devam ser interpretados "com alguma prudência, já é sensível uma melhoria geral nesta área de prática" na sua sociedade. Os clientes clássicos da área do imobiliário e construção estão de volta e há um "afluxo de novos investidores, sobretudo e maioritariamente estrangeiros".

Esta é uma realidade que Domingos Cruz, sócio da CCA-Ontier, diz ser coincidente com a que vive no seu escritório. "Não julgava voltar a ver tão cedo projectos inteiros a ser vendidos em planta, e no entanto, isso está a ocorrer neste momento. A aposta no sector felizmente, desta vez, está mais virada para a reabilitação do que para a nova construção, o que já é um progresso", frisa o mesmo advogado.

Pedro Almeida e Sousa, sócio da Telles, sustenta que os serviços jurídicos que cresceram neste âmbito "estão ligados ao tratamento e preparação dos imóveis para serem transaccionados, onde predomina a regularização camarária, registral e fiscal e a contratualização dos termos da transacção". Em segundo plano, aponta o pós-compra, onde "tem havido muito serviço relacionado com a assessoria nos projectos de transformação e reabilitação dos imóveis, suas implicações fiscais e urbanísticas".

O advogado coordenador do direito imobiliário na SRS, Francisco Pereira Miguel, lembra por seu turno que "uma crise aguda no sector imobiliário terá sempre repercussões graves em todos os restantes sectores de actividade económica, e a advocacia não é excepção". Mas tal como adianta, "o mesmo sucede, inversa mas positivamente, quando entramos numa fase de retoma, e o investimento imobiliário desempenha o seu papel como um dos principais motores de crescimento económico".

A área de imobiliário está em franca recuperação desde 2014, sustenta Filipa Arantes Pedroso, sócia da Morais Leitão. E isto, em todas as áreas, nomeadamente edifícios de escritórios, reabilitação para revenda, residências e comércio, parques de estacionamento ou no campo do turismo.

João Torroaes Valente, counsel da Uría Menéndez-Proença de Carvalho, sustenta mesmo que esta realidade se estendeu pelo primeiro semestre de 2015. Por isso sublinha que este foi um período em que se assistiu "ao regresso do investimento imobiliário a Portugal, em particular do investimento estrangeiro, com tudo o que tal envolve em termos de apoio jurídico transaccional". ■ JM

Bruno Simão



A aposta na reabilitação urbana está a dar novo fôlego ao sector da construção.

> **A maior folga financeira da economia que se vai sentindo permitiu que tanto os investidores ou proprietários nacionais, como os internacionais, tenham procurado rentabilizar os seus activos.**
>
> MIGUEL PENA MACHETE
> Sócio da SLCM

> **É notório e patente o aumento de procura tanto na aquisição pelo consumidor final, como para desenvolvimento e promoção.**
>
> DOMINGOS CRUZ
> Sócio da CCA-Ontier

> **A sustentabilidade ou não deste crescimento dependerá, muito, da maior abertura dos bancos ao financiamento da actividade de promoção e construção imobiliária em Portugal.**
>
> JOÃO TORROAES VALENTE
> Uría-Proença de Carvalho

> **A aposta no sector felizmente, desta vez, está mais virada para a reabilitação do que para a nova construção, o que já é um progresso.**
>
> DOMINGOS CRUZ
> Sócio da CCA-Ontier

POSITIVO | NEGATIVO

O que pode interferir na recuperação

Os investidores estão de regresso e muitos deles estão a chegar ao país pela primeira vez. É um sinal positivo. Negativo é, contudo, o contínuo problema do financiamento.

AFLUXO DE NOVOS INVESTIDORES

Os investidores institucionais estão de volta, mas há também um afluxo de novos investidores, sobretudo e maioritariamente estrangeiros, que se apresentam interessados em processos de aquisição de terrenos e imóveis para investimento imobiliário, evidencia o advogado Miguel Pena Machete.

NOVO FOCO ESTÁ NA REABILITAÇÃO

Neste novo ciclo, a aposta no sector imobiliário está, segundo o advogado Domingos Cruz, mais virada para a reabilitação do que para a nova construção. É uma realidade que este especialista no sector classifica como positiva.

O PROBLEMA DO FINANCIAMENTO

Tal como adianta o advogado João Torroaes Valente, o crescimento da economia – em particular a actividade de promoção e construção imobiliária – depende em muito da capacidade das instituições bancárias em conceder financiamento. O crédito às empresas do sector é ainda escasso.

FACTORES EXTERNOS PODEM SER ADVERSOS

As incertezas que ainda pairam em torno da verdadeira recuperação face a à crise na Zona Euro, os problemas que afectam algumas economias emergentes e os conflitos em plena Europa ou junto às fronteiras deste continente, todos são factores adversos. Sobretudo num sector que continua fragilizado.